



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: 05-332/24-8429/4
Podgorica, 16.01.2025. godine

MUGOŠA ZORAN

PODGORICA

Ul. Marka Martinovića br.3

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji.

MINISTAR

Slaven Radunović



Saglasna:

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

Dostavljeno:

- a/a;
- naslovu



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Direktorat glavnog državnog arhitekta

Broj: 05-332/24-8429/4
Podgorica, 16.01.2025. godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Direktorat Glavnog državnog arhitekta, na osnovu člana 87 stav 1, 4 i 6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), kao i člana 18, 112 i 116 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ broj, 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu podnosioca Mugoša Zorana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD-STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.06.2024. godine u 10:59:44, +02'00', za izgradnju Apartmanskog naselja 2*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 422/6, 422/5, 422/4, 422/3 sve KO Budva, koje obrazuju UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, Blok 20, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br.1/14) Opština Budva, donosi

R J E Š E N J E

Odbija se zahtjev podnosioca Mugoša Zorana iz Podgorice, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD-STUDIO“ d.o.o. Budva, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 15.06.2024. godine u 10:59:44, +02'00', za izgradnju Apartmanskog naselja 2*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 422/6, 422/5, 422/4, 422/3 sve KO Budva, koje obrazuju UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, Blok 20, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br.1/14) Opština Budva.

O b r a z l o Ź e n j e

Aktom broj: 05-332/24-8429/1 od 17.06.2024.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio se Mugoša Zorana iz Podgorice, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „LD-STUDIO“ d.o.o. Budva, za izgradnju Apartmanskog naselja 2*, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 422/6, 422/5, 422/4, 422/3 sve KO Budva, koje obrazuju UP 33, UP 34, UP 35 i UP 36, Blok 20, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Dubovica I“ („Službeni list Crne Gore“- opštinski propisi br.1/14) Opština Budva.

Članom 87 stav 4 tačke 1-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 116 Zakon o upravnom postupku, utvrđeno je da kad je upravni postupak pokrenut na zahtjev stranke, javnopravni organ zahtjev može usvojiti u cjelosti ili djelimično, odnosno odbiti.

Članom 73 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom i posebnim propisima i pravilima struke. Članom 75 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 73 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničko tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Sagledavajući opštu i tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat uputio je na sljedeće nedostatke idejnog rješenja:

Dostaviti Elaborat parcelacije po planskom dokumentu izrađen od licencirane geodetske organizacije koji mora biti ovjeren i sproveden kod Uprave za nekretnine.

Na osnovu uvida u grafički prilog planskog dokumenta, 18 Geologija, konstatovano je da postoji mogućnost da predmatna lokacija ulazu u zonu IV terena nepovoljnih za urbanizaciju, te je s tim u vezi potrebno dati prikaz predmetne lokacije u odnosu na grafički prilog plana 18 Geologija.

Predmetnim idejnim rješenjem utvrđeno je da se određeni dio parking mjesta planira uz pristupnu saobraćajnicu i njima se pojedinačno pristupa sa iste. Iz bezbjednosnih razloga je neophodno ukinuti ova parking mjesta i smjestiti ih u garažama ili predvidjeti jedan saobraćajni prilaz za bezuslovno parkiranje u okviru partera predmetne lokacije.

U poglavlju planskog dokumenta, 5.7.2. Horizontalna i vertikalna regulacija, minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele iznosi:

-jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,00 m. Imajući ovo u vidu, GL linija na UP 33 i 36 ka kat. parcelama van predmetne lokacije nije postavljena shodno smjernici budući da je na UP 33 GI linija na 1,5 m, a na UP 36 se GI linija postavlja na udaljenju od cca 0,50 m.

U vezi sa prethodnim, na str.77 plana navedeno je da je "Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja". Ova saglasnost mora biti zabilježena u G listu nepokretnosti.

Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja konstatovano je da se kod većeg broja objekata na lokaciji planira ozelenjavanje djelova krovnih terasa, te je neophodno na presjecima tih objekata prikazati visinu substrata.

Imajući u vidu da se većem broju objekata na lokaciji pristupa putem stepeništa potrebno je isti projektovati i prilagoditi osobama smanjene pokretljivosti, a sve u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja, 3D prikaze; karakteristične presjeke i izgleda, utvrđeno je da se uređenjem terena na lokaciji projektuju podzide. Visina pojedinih podzida nije u skladu sa planom imajući u vidu da je veća od maksimalnih 1,5 m. Planom je propisano da visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice (5.7 Uslovi za izgradnju podzida). Prikazati vininske kote svih podzida na grafičkim priložima.

Na 3D prikazima kompletne lokacije prikazani su objekti na susjednoj parceli kp 422/7. Ove objekte je neophodno prikazati na grafičkim priložima situacije-šire, uže, situacije sa uređenjem terena, kao na presjecima i izgledima šire lokacije.

UP 33

Uvidom u grafički prilog Osnova III sprata-Objekat 23 konstatuje se da se predviđa ozelenjavanje veće površine krovne terase. Potrebno je u legendi prikazati ovu površinu i istu uračunati u BRGP objekta, budući da je omogućen izlazak na istu čime ona postaje korisna površina. Potrebno je omogućiti servisni izlaz za održavanje krovnog zelenila.

Sagledavajući osnove objekata 23 i 24 konstatuje se da postoji neslaganje površina upisanih u legendi. Konkretno, osnova sprata I, sprata II i prizemlja objekta 23 su u legendi iste površine. Ovo nije moguće budući da se po vertikali iznad ulaza u I sprat nalazi površina u okviru prostorija pod brojem 8 na spratu II i prizemlju, te je time osnova prizemlja i sprata II veća za istu u odnosu na površinu I sprata.

Nadalje, ista situacija je i kod objekta 24, gdje su površine osnova iste, što nije moguće budući da po vertikali postor iznad ulaza u prizemlje objekta čini da osnove I, II, III i IV moraju biti veće za tu površinu.

Vjerodostojno prikazati sve površine u legedni kao i obračun BRGP.

Uvidom u Osnovu suterena objekata 24- ustanovljeno je da su projektovane stanarske ostave. Obrazložiti namjenu ovih ostava imajući u vidu njihovu površinu i broj apartmana/stanova u objektu. Pravilnikom o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu propisano je da ako se u stambenoj zgradi projektuju stanarske ostave, onda se za svaki stan projektuje jedna stanarska ostava. Takođe konstatuje se da u ostavama postoje mokri čvorovi po vertikali. Iste je neophodno ukinuti jer ne odgovaraju namjeni.

UP 34

Objekat 26- pogledati komentar za ozelenjavanje krovne terase za objekat 23 kao i komentar za stanarske ostave kod objekta 24.

UP 35 i 36

Objekti 28 i 30-isti komentar za stanarske ostave kao i kod prethodnih objekata.

Neophodno je dostaviti, osim pojedinačnih grafičkih priloga objekata, grafičke priloge svih osnova kompletne lokacije sa svim objektima na istoj, sa svim prikazanim GL, RL i UP linijama.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju ukoliko ih ima, sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu. Prikazati užu situaciju kompletnog zahvata-lokacije, kao i užu sitaciju pojedinačno po urbanističkim parcelama. Prikazati ostvareni procenat zelenila po urbanističkoj parceli.

Osim prikaza karakterističnih presjeka/izgleda kroz pojedinačne urbanističke parcele dostaviti i širi prikaz izgleda i presjeka kroz kompletnu lokaciju. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi djelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti veći broj 3D prikaza objekta inkorporiranih u šire realno okruženje iz gornjeg rakusa iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekata sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan.

O navedenom imenovani je obaviješten aktom Ministarstva br. 05-332/24-8429/3 od 10.12.2024. godine- dokaz povratnica broj 05-332/24-8429/3 od 10.12.2024. godine, sa potpisom primaoca i pečatom pošte od 23.12.2024. godine.

Kako se podnosilac zahtjeva shodno članu 112 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), nije izjasnio na rezultate ispitnog postupka, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

**V D GENERALNE DIREKTORICE DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

